

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 55
buwd@lu.ch
www.lu.ch

Per E-Mail an:

Gemeinderat Grosswangen

Luzern, 26. August 2025 LAC/LIA
2025-333

VORPRÜFUNGSBERICHT**Gemeinde Grosswangen: Nutzungsplanung; Arbeitsgebiet Schutzmatte,
Einzonung Firma Kistler Landmaschinen AG, Parzelle-Nr. 553 (Teil), 2025**

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 4. April 2025 ersuchen Sie um die Vorprüfung der Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet Schutzmatte. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG**1 Ausgangslage**

Die Firma Kistler Landmaschinen AG ist heute auf der Parzelle-Nr. 1060, Grundbuch (GB) Grosswangen, in der Weilerzone ansässig, welche im Eigentum einer Erbgemeinschaft ist. Die Haupttätigkeit des Unternehmens umfasst zum einen den Service, die Reparatur und den Verkauf von Landmaschinen. Zum andern ist das Unternehmen seit geraumer Zeit ein wichtiger Partner für die Wasserversorgung Grosswangen, für welche sie diverse sanitäre Installationen und Wasserleitungsbauten durchführt. Aufgrund der betriebswirtschaftlichen Lage plant der Inhaber eine Erweiterung seines Betriebes. Dafür soll im Gebiet Schutzmatte auf der Parzelle Nr. 553, GB Grosswangen, eine Fläche von knapp 3'900 m² von der Reservezone in die Arbeitszone überführt werden.

2 Beurteilungsdokumente

Im Anhang sind die zur Prüfung eingereichten Dokumente aufgeführt.

Der Planungsbericht für die vorliegende Revision genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV). Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt.

3 Prüfverfahren

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi; zuständiger Projektleiter Christoph Lampart, Tel. 041 228 51 77) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäussert:

- Dienststelle Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da)
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa)
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew)
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe)
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif)
- Luzerner Wanderwege (LWW),
- Regionaler Entwicklungsträger (RET) Sursee-Mittelland.

An der Bereinigungsbesprechung vom 26. Juni 2025 wurde das Vernehmlassungsergebnis mit der Gemeinde besprochen. Anschliessend wurden die Unterlagen von der Gemeinde bereinigt. Der vorliegende Prüfbericht basiert auf den bereinigten Unterlagen.

Für die nicht erledigten Anträge kann der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf dem Kapitel B. entnommen werden. Wird ein «Antrag» formuliert, muss die Gemeinde tätig werden, sei es, dass sie den Antrag umsetzt oder im Planungsbericht ausführt, weshalb sie an ihrer Vorlage festhält (sofern dies übergeordnete Vorgaben zulassen).

B. BEURTEILUNG

1 Würdigung der Vorlage

Die Gemeinde Grosswangen hat eine fachlich fundierte Teilrevision der Ortsplanung erarbeitet. Die planerischen Grundlagen wurden unter Berücksichtigung der relevanten raumplanerischen Aspekte sowie der örtlichen Gegebenheiten sorgfältig erstellt.

Die Betriebsverlagerung und die damit notwendige Einzonung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 553, GB Grosswangen, steht im Einklang mit dem Räumlichen Entwicklungsbild (REL; Stand Mai 2022) sowie den Zielen und Inhalten der parallel laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

Mit der Einzonung und der damit verbundenen Sicherung des Betriebsstandortes der Firma Kistler Landmaschinen AG können die jetzigen Arbeitsplätze sichergestellt sowie zusätzliche Stellen geschaffen werden. Darüber hinaus werden die Anforderungen gemäss dem kantonalen Richtplan (KRP; Koordinationsaufgabe S1-6) erfüllt.

2 Projektbezogene Einzonung

Im Gebiet Schutzmatte soll auf der Parzelle Nr. 553, GB Grosswangen für die Kistler Landmaschinen AG eine Fläche von 3'600 m² von der Reservezone in die Arbeitszone eingezont werden. Weiter soll zu Zwecken der Erschliessung eine Fläche von rund 287 m² in die Verkehrszone überführt werden.

Der Planungsbericht zeigt auf, dass die Kistler Landmaschinen AG aufgrund des anhaltenden Wachstums dringend auf einen neuen Standort und die damit verbundene Einzonung angewiesen ist. Im Rahmen einer Vorabklärung wurde von Seiten des Kantons festgehalten, dass der heutige Standort in der Kleinsiedlung Roth (Weilertyp B) nicht erweitert werden kann. Aus diesem Grund sollen im Gebiet Schutzmatte zwei Neubauten erstellt werden, deren Grösse und Anordnung sich nach den Betriebsabläufen und deren Bedarf richten. Mit dem Projekt wird sichergestellt, dass mindestens zwei vollständige oberirdische Geschosse zu Gewerbezwecken realisiert werden können. Im Planungsbericht wird zudem dargelegt, dass die Firma beabsichtigt, den Bau statisch so auszugestalten, dass dereinst bei Bedarf ein zusätzliches Geschoss realisiert werden könnte. Alternative Standorte innerhalb der bestehenden Arbeitszone Schutzmatte, wie auch im übrigen Gemeindegebiet, sind gemäss Planungsunterlagen geprüft worden. Diese seien für den Betrieb jedoch nicht geeignet resp. verfügbar. Die Ausführungen des Planungsberichts (vgl. Kapitel 8.2.4) sind nachvollziehbar.

Die mit der projektbezogenen Einzonung entstehende Verzahnung der Bauzonenbegrenzung im Gebiet Schutzmatte wird aus raumplanerischer Sicht als suboptimal erachtet. Das Bedürfnis des Gesuchstellers für eine bauliche Entwicklung des ortsansässigen Betriebes ist jedoch begründet und nachvollziehbar. Darüber hinaus ist das Unternehmen ein wichtiger Partner für die Wasserversorgung Grosswangen (öffentliches Interesse). Dies ist in der Summe höher zu gewichten als das raumplanerische Ziel eines einheitlichen und kompakten Bauzonenabschlusses an jener Lage.

3 Fruchtfolgeflächen

Gemäss dem Teilzonenplan Schutzmatte gehen durch das geplante Projekt 3'887.3 m² Fruchtfolgefläche (FFF) verloren. Die Vogt Planer AG zeigt in ihrem Gutachten auf, dass der Boden im Bereich der Einzonungsfläche zu 100% die FFF-Qualitätskriterien erfüllt.

Aus den obenstehenden Ausführungen geht hervor, dass ein überwiegendes Interesse an der Einzonung der Teilfläche der Parzelle Nr. 553, GB Grosswangen, besteht, womit der Beanspruchung von FFF zugestimmt werden kann. Gemäss Planungsbericht kann die Kompensation durch eine Bodenverbesserung auf dem Grundstück Nr. 327, GB Wauwil erfolgen. Eine entsprechende Vereinbarung mit der Grundeigentümerin wurde am 7. Mai 2025 unterzeichnet.

Im betroffenen Perimeter wird im Rahmen der parallellaufenden Gesamtrevision der Ortsplanung zudem eine Fläche von 45 m² in die Verkehrszone überführt (vgl. Planungsbericht; Kapitel 8.1). Aufgrund des räumlichen und funktionellen Zusammenhangs zwischen der Einzonung in die Arbeitszone und der Ausscheidung der Verkehrszone wird diese Überführung insgesamt nicht mehr als «Bagatelldfläche» erachtet. Dies wurde mit der Gemeinde und dem Grundeigentümer der Parzelle-Nr. 553, GB Grosswangen, anlässlich der Sitzung vom 17. April 2025 besprochen. Der Grundeigentümer stimmte zu, die 45 m² der Erschliessungsfläche mit der vorliegenden Teilrevision zu kompensieren. Im Planungsbericht (Kapitel 8.1, Seite 27) ist der Satz «wovon 241 m² FFF zu kompensieren sind» entsprechend ersatzlos zu streichen.

Im Ergebnis kann aufgezeigt werden, dass die übergeordneten Vorgaben (KRP sowie §§ 39a und 39c PBG) eingehalten werden. Der Einzonung der Teilfläche der Parzelle Nr. 553, GB Grosswangen, in die Arbeitszone im Umfang von 3'887 m² wird daher zugestimmt.

Antrag: Das Kapitel 8.1 im Planungsbericht zu überarbeiten.

4 Siedlungsrandgestaltung

In verschiedenen übergeordneten Grundlagen sowie im Kantonalen Richtplan und der Strategie Landschaft des Kantons Luzern wird die Bedeutung und der Auftrag eines qualitativ hochwertig gestalteten Siedlungsrandes als behördenverbindliche Aufgabe verschiedentlich bekräftigt und gefordert. Die Gemeinden sorgen ebenfalls dafür, dass in intensiv genutzten Gebieten innerhalb und ausserhalb von Siedlungsgebieten genügend ökologische Ausgleichsflächen vorhanden sind (NLG § 9, SRL 709a).

Hinweis: Für die Zonenrandbepflanzung ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen, wie ein ökologisch wertvoller Siedlungsrand qualitativ erreicht wird (z. B. einheimische Baumarten/Sträucherarten, weitere ökologisch wertvolle Elemente) und wie die langfristige Sicherung und Pflege des ökologisch wertvoll ausgestalteten Siedlungsrandes gewährleistet wird.

5 Ökologischer Ausgleich

Die mit dem Wechsel des Bewirtschafters vorgesehene Extensivierung und Erweiterung der ökologischen Ausgleichsfläche zwischen der Kantonsstrasse und dem Arbeitsgebiet (vgl. Planungsbericht; Kapitel 8.2.3) wird begrüsst. Die Gemeinde hat im Rahmen der vorliegenden Planung aufzuzeigen, wie sie die langfristige Sicherung und Pflege der ökologischen Ausgleichsflächen gewährleisten wird.

Antrag: Die ökologische Ausgleichsfläche ist langfristig zu erhalten und zu pflegen.

6 Klimaschutz und Klimaadaptation

Den Themen «Klimaschutz und die Klimaadaptation» ist bei allen Planungs- und Bauvorhaben auf allen Stufen angemessen Rechnung zu tragen, insbesondere hinsichtlich Positionierung, Materialisierung, Begrünung/Bepflanzung und Belichtung/Besonnung von Bauten und Anlagen. Wir empfehlen, das vorliegende Richtprojekt diesbezüglich zu überprüfen und spätestens im Baubewilligungsverfahren entsprechende verbindliche Auflagen zu formulieren. Beispielsweise ist die geplante Bepflanzung in den Grünstreifen zu konkretisieren oder die Versiegelung bei der Ein- und Ausfahrt wo möglich zu optimieren.

Hinweis: Das Richtprojekt ist auf die Themen «Klimaschutz und Klimaanpassung» zu prüfen.

7 Mehrwertabgabe

Gemäss § 105ff. PBG ist bei der Zuweisung von Land zu einer Bauzone eine Mehrwertabgabe zu entrichten, sofern sie einen Mehrwert von mehr als 50'000 Franken generiert. Die Einzonung im Gebiet Schutzmatte, Parzelle-Nr. 553 (Teil), GB Grosswangen, in die Arbeitszone ist somit grundsätzlich mehrwertabgabepflichtig.

Antrag: Bis zur Genehmigung der Nutzungsplanungsänderung ist der Mehrwert der Einzonung zu ermitteln und die Mehrwertabgabepflicht gegenüber der Genehmigungsbehörde auszuweisen.

8 Kleinsiedlung Roth

Die Parzelle Nr. 1060, GB Grosswangen, ist gemäss dem Bericht «Kleinsiedlungen in der Region Sursee-Mittelland» vom 5. Mai 2017 des RET Sursee-Mittelland kein Bestandteil des Weilers Roth. Die Gemeinde hat die Abgrenzung der Weilerzone mit der nächsten Revision der Nutzungsplanung entsprechend zu bereinigen.

Antrag: Die Abgrenzung der Weilerzone ist im Rahmen der nächsten Revision der Nutzungsplanung zu bereinigen.

C. ERGEBNIS

Die im Entwurf vorliegende Teilrevision der Ortsplanung kann insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der zuvor angeführten Anträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind die Unterlagen dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Pascal Wyss-Kohler
Leiter Bereich Recht

Kopie an:

- Planteam S AG, Inseliquai 10, 6005 Luzern
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Bereich Recht Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
- Luzerner Wanderwege, Güterstrasse 5, 6005 Luzern
- Regionaler Entwicklungsträger Sursee-Mittelland

ANHANG GEPRÜFTER PLANUNGSINSTRUMENTE

Folgendes Planungsinstrument wurde vorgeprüft:

- Teilzonenplan, Einzonung Arbeitszone Schutzmatte, Parzelle Nr. 553 (1:2'000), Entwurf vom 14. Juli 2025

Als Grundlage für die Beurteilung dienten folgende Unterlagen:

- Begleitschreiben des Gemeinderats vom 4. April 2025;
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV zur Teilrevision der Ortsplanung vom 15. Juli 2025;
- Entwicklungskonzept Arbeitsgebiet Schutzmatte der PlanQuadrat AG vom 7. April 2025;
- Firmendossier Landmaschinen Kistler AG vom 12. Juli 2025;
- Begründung Standortwahl der Landmaschinen Kistler AG vom 2. April 2025;
- Machbarkeitsstudie der Massplan AG vom 22. April 2025;
- Qualifikationsschreiben der Wasserversorgung Grosswangen vom 6. Dezember 2024;
- Geotechnischer Bericht der Geotest AG vom 15. Januar 2019;
- Fruchtfolgeflächen-Gutachten vom 5. Mai 2025;
- Vertrag betreffend Abtretung von Fruchtfolgeflächen zur Anrechnung vom 7. Mai 2025.